

Chécy, le 2 novembre 2021



**PÔLE AMÉNAGEMENT DE
L'ESPACE COMMUNAL**

Service Urbanisme et
Développement Durable

Nos réf : SC/LM/2021

Affaire suivie par :

Sylvaine CRAMPETTE

Courriel : scrampette@checy.fr

Objet : Élaboration du Plan Local
d'Urbanisme Métropolitain
(PLUM) – Contribution de la
commune

**Monsieur le Président de la commission
d'enquête
Plan Local d'Urbanisme Métropolitain
Orléans Métropole
Espace Saint Marc
5 place du 6 juin 1944
45000 ORLEANS**

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Suite aux diverses relectures du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et à l'évolution de certains projets communaux, la commune souhaite apporter quelques modifications mineures à ce document.

Aussi, vous trouverez ci-joint une note récapitulant les propositions de modifications.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,




Jean-Vincent VALLIES

1. Règlement

Articles UR3-1.3 et UR4-1.3 – Affections des sols limitées dans la profondeur des parcelles

Chécy a choisi de maintenir des bandes de constructibilité très limitées dans les secteurs périphériques de la commune afin de limiter les divisions parcellaires. Dans les secteurs UR3-TL et UR4-TL, la bande de constructibilité est de 25 m de profondeur depuis la voie. Au-delà, seules peuvent être construites des annexes inférieures à 15 m² et 3,50 m de haut, des extensions et des équipements collectifs.

Dans ces zones, le cas des piscines n'est pas mentionné mais celles-ci étant autorisées dans les secteurs tels que les cœurs d'îlot et les franges paysagères, la commune souhaite permettre leur implantation au-delà de la bande de constructibilité des secteurs indicés TL.

2. Plan de zonage

A. Zonage

Les commerces situés à l'entrée de la rue Jean Bertin (côté rond-point des Ajoncs) ont été classés en zone UAE1 alors que nous sommes dans un secteur purement commercial (McDonald, Leclerc Drive, opticien, boucher, etc.). Pour plus de cohérence, il est proposé de les classer en secteur UAE2 et de réduire l'emprise de pleine terre nécessaire à 5 % comme dans le reste de cette zone, avec la possibilité d'utiliser le coefficient de biotope par surface.

B. Prescription « Arbres remarquables »

L'arbre n°9 (saule du lavoir) doit être abattu pour des raisons sanitaires. Il convient donc de retirer son classement.

C. Prescription « Bâti remarquable »

La maison de maître située rue du Port Morand, dont l'accès se fait par le n°55 rue de Verdun, a été omise sur le plan de zonage et dans l'inventaire des éléments de patrimoine à protéger. Elle était déjà classée au Plan Local d'Urbanisme de Chécy (élément n°41), il convient donc de l'ajouter et de lui affecter la typologie correspondante (maison de maître).

D. Emplacements réservés

Suite à une mise en demeure des propriétaires, l'emplacement réservé E002, pour sa partie située entre l'avenue Nationale et la rue de la Chelette, n'a pas été jugé nécessaire pour l'élargissement de la rue du Godet. Il convient donc de le retirer.

3. Plan des emprises

A. Dans la zone de faubourg UF1

Aucune emprise de pleine terre n'est exigée dans la zone UF1 alors qu'elle est assez profonde. Le PLU actuel impose des espaces verts au-delà de 30 mètres à compter de l'alignement. Il convient de reprendre cette disposition car l'objectif est d'avoir un front bâti sur la rue mais de maintenir des espaces verts à l'arrière. Le pourcentage de pleine terre sera identique aux secteurs avoisinants.

Par ailleurs, le plan des emprises indique un coefficient de biotope en zone UF1, sans obligation de réaliser de la pleine terre. Cette disposition n'étant pas prévue dans le règlement, il conviendra de retirer le coefficient de biotope par surface et de ne le maintenir que lorsqu'une emprise de pleine terre sera demandée.

B. Secteur de la rue de Vaucouleurs

Il a été omis de laisser la possibilité d'utiliser le coefficient de biotope par surface dans la zone UR2 de la rue de Vaucouleurs. Il convient de l'ajouter car cette disposition existe dans le PLU communal en vigueur.

C. Coefficient de biotope en zone UAE

Les zones d'activité sont très minérales et laissent peu de place aux espaces verts. Afin d'inciter les activités existantes à verdifier leur propriété lors de travaux d'extension ou de restructuration tout en leur laissant une certaine souplesse dans les procédés, il est proposé, en plus du pourcentage de pleine terre imposé, de leur permettre d'utiliser le coefficient de biotope par surface. Toutes les zones UAE sont concernées.

4. Plan de velum

Le plan de velum ne couvre pas l'ensemble des zones N du territoire communal, notamment sur la partie sud où il y a des habitations existantes. Cette omission peut aboutir à la réalisation d'extensions avec 3 niveaux, ce qui n'est pas cohérent avec le bâti existant. Il convient de remettre, comme sur le PLU communal, la mention d'une hauteur à l'égout à 4 m et d'une hauteur au faîtage de 9 m sur la totalité des zones naturelles.

De même, le plan de velum ne couvre pas la zone 1AU-R3 de la rue du Croc. Il convient d'ajouter une hauteur à l'égout à 6 m et une hauteur au faîtage à 12 m.

5. Zone Agricole Protégée (ZAP)

Le dossier d'extension de la ZAP de Chécy est en cours d'enquête publique (fin d'enquête publique le 8 novembre 2021). Si l'arrêté préfectoral approuvant cette servitude d'utilité publique est pris avant l'approbation du PLUM, il conviendra de l'annexer au dossier.